LES NOUVEAUX DISPOSITIFS D'ENCOURAGEMENT A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF DANS LA LOI ENL

EXPOSE DE FISCALITE PERSONNELLE - Monsieur le Professeur MAITROT DE LA MOTTE

PLAN

A) Champ d'application

B) Fiscalité du dispositif

III) Le dispositif « BORLOO DANS L'ANCIEN »

IV) Comparaisons des dispositifs Robien recentré et Borloo populaire

BIBLIOGRAPHIE

Introduction

Le décret du 10 août 2006 pris en application de la loi portant « Engagement National pour le Logement » qui a été publiée au Journal Officiel le 16août 2006 entraîne la modification du dispositif Robien, créé en 2003. Ce dispositif est dorénavant appelé « Robien classique ».

Ainsi, à compter du 1e septembre 2006, le dispositif Robien se nomme « Robien recentré » et vise à recentrer la production de logements « Robien » sur les agglomérations les plus tendues et un nouveau dispositif est créé, appelé « Borloo neuf » ou « Borloo populaire » qui lui cherche à répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et moyens en favorisant l'investissement locatif intermédiaires dans le neuf ou l'ancien à réhabiliter.

Concernant les dates d'application de ces dispositifs, le « Robien classique » continue à s'appliquer jusqu'au 1e septembre 2006 et c'est à cette date que lui est substitué le « Robien recentré ». Le dispositif du « Borloo populaire » est normalement applicable à compter du 1e

septembre 2006, mais s'ils le choisissent, les contribuables peuvent en bénéficier à compter du 1e janvier 2006.

De plus, un troisième dispositif est applicable à partir du 1e octobre 2006, dénommé « Borloo dans l'ancien », et qui est un outil qui contribue à loger dans le parc privé existant, dans des conditions confortables et à des loyers abordables, plusieurs dizaines de milliers de nouveaux ménages par an, ménages aux revenus modestes ou moyens.

Récapitulons sur une frise chronologique les différentes dates d'application de ces régimes

……………..……………………Option pour le Borloo neuf …………………………………..
……………..Robien classique………………….. | ……………..Robien recentré…………..
|___________________________________|___________|__________________|
1/1/06 1/9/06 1/10/06
…………………………Besson ancien ………………………… | …Borloo dans l'ancien…

I) Le dispositif « Robien recentré »

Ce dispositif est prévu à l'article 40 de la loi ENL et à l'article 31 I 1°) h du CGI.

A) Le champ d'application du dispositif

Les bailleurs concernés par ce dispositif sont les personnes physiques imposables dans la catégorie des revenus fonciers.
Il peut s'agir également de personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés, les revenus des immeubles étant alors imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

Le bailleur doit alors prendre l'engagement de louer le logement nu, pendant une durée de 9 ans. Le résidence doit constituer la résidence principale du locataire.
La location devra prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure.

Les avantages fiscaux ne s'appliquent que sur demande du contribuable. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable.

S'agissant des opérations concernées, le régime ne vise que les propriétés urbaines (sont donc exclues les propriétés rurales) situées en France (métropole et DOM). Pour les DOM, notons que le bénéfice de cette mesure ne peut être cumulé pour un même logement avec la réduction d'impôt au titre de l'investissement dans les DOM.
Il peut donc s'agir de :

- logements neufs ou en état futur d'achèvement acquis à compter du 1e septembre 2006.

- logements que le contribuable a fait construire et qui font l'objet, à compter du 1e septembre 2006 d'une déclaration d'ouverture de chantier.

- locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logement acquis à compter du 1e septembre 2006.

- logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs acquis à compter du 1e septembre 2006.

Rappelons que le bénéfice de l'avantage est réservé à la location à usage d'habitation principale du locataire, étant interdit au bailleur de louer à titre de résidence secondaire ou de se réserver une période de jouissance pendante année.

S'agissant des loyers, ils doivent être inférieurs à un plafond réglementé, qui dépend de la zone d'implantation géographique du logement.

Il existe 4 zones géographique, fixées par l' arrêté du 10 août 2006 :

- zone A : Île de France, Côte d'azur et le Genevois français.

- zone B1 : les communes de plus de 150000 habitants

- zone B2 : les communes de moins de 150000 habitants

- zone C : le reste du territoire.

Ainsi, pour chaque zone, les plafonds de loyers mensuels (charges non comprises) par mètre carré sont :

- zone A : 19,89 €

- zone B1 : 13,82 €

- zone B2 : 11,30 €

- zone C : 8,28 €

La surface à prendre en compte pour le calcul des plafonds est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8m2.

Enfin, concernant les locataires, contrairement au « Borloo populaire », il n'y a pas de conditions de ressources du locataire. Le titulaire du bail doit être une personne physique autre que le propriétaire ou un membre de son foyer fiscal. Sous cette réserve, il peut s'agir d'un ascendant ou d'un descendant du contribuable.
Le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous location nue à usage d'habitation principale à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para hôtelière.

B) La fiscalité de ce dispositif

S'agissant de l'avantage fiscal, il consiste en une déduction au titre de l'amortissement du prix initial d'acquisition ou de construction du logement. Le propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers un amortissement égal à :

-6% du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années,

-4% de ce prix pour les deux années suivantes.

L'engagement et par conséquent l'avantage fiscal ne peuvent être prorogés au-delà de neuf ans.
Au total, le bailleur est donc en mesure d'amortir 50% du coût d'acquisition du logement. En cas d'acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements ou de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation.
La période d'amortissement débute le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Les travaux de reconstruction et d'agrandissement ultérieurs donnent lieu à l'application d'une déduction au titre de l'amortissement au même taux que l'investissement initial, si un nouvel engagement de location de 9 ans est conclu. Les dépenses résultant de travaux d'amélioration ultérieurs sont déduites obligatoirement sous forme d'un amortissement égal à 10% du montant de la dépense pendant dix ans.
Le plafond annuel d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est de 10 700 euros.

Les propriétaires bailleurs ont des obligations déclaratives.

Deux types de justificatifs sont à produire pour tout investissement :

- la déclaration d'option conforme à un modèle type.

- l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée de neufs ans selon un modèle type.

Ils existent cependant des opérations particulières pour les opérations d'acquisition réhabilitation logement.
Avant les travaux, le propriétaire doit justifier que le logement ne répond pas aux conditions

de décence. Pour cela, le décret du 19 décembre 2003 définit des rubriques telles que la composition du logement, l'état général du gros œuvre, l'étanchéité, l'état de la toiture, l'absence de plomb et d'amiante, les installations de gaz et d'électricité…
Après les travaux, le propriétaire doit procéder aux mêmes justifications quant aux performances techniques du logement.

Enfin, en cas de non respect des engagements du bailleur, le revenu foncier sera majoré des amortissements déduits, sauf exceptions liées à sa situation (invalidité, licenciement, décès…)

II) Le dispositif « Borloo populaire »

Il est défini à l'article 40 de la loi ENL et à l'article 31 I 1° i du CGI.

A) Le champ d'application du dispositif

Notons dès à présent que le champ d'application du Borloo populaire est quasiment le même que celui du Robien recentré à l'exception des conditions concernant les loyers et les locataires.

Les bailleurs concernés par ce dispositif sont les personnes physiques imposables dans la catégorie des revenus fonciers.
Il peut s'agir également de personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés, les revenus des immeubles étant alors imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

Le bailleur doit alors prendre l'engagement de louer le logement nu, pendant une durée de 9 ans. Le résidence doit constituer la résidence principale du locataire.
La location devra prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure.

Les avantages fiscaux ne s'appliquent que sur demande du contribuable. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable.

S'agissant des opérations concernées, le régime ne vise que les propriétés urbaines (sont donc exclues les propriétés rurales) situées en France (métropole et DOM). Pour les DOM, notons que le bénéfice de cette mesure ne peut être cumulé pour un même logement avec la réduction d'impôt au titre de l'investissement dans les DOM.
Il peut donc s'agir de :

- logements neufs ou en état futur d'achèvement acquis à compter du 1e septembre 2006.

- logements que le contribuable a fait construire et qui font l'objet, à compter du 1e septembre 2006 d'une déclaration d'ouverture de chantier.

- locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logement acquis à compter du 1e septembre 2006.

- logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs acquis à compter du 1e septembre 2006.

Toutefois, à la différence du Robien recentré, le contribuable peut opter pour le Borloo neuf pour les investissements réalisés depuis le 1e janvier 2006.

Rappelons que le bénéfice de l'avantage est réservé à la location à usage d'habitation principale du locataire, étant interdit au bailleur de louer à titre de résidence secondaire ou de se réserver une période de jouissance pendante année.

S'agissant des loyers, ils doivent être inférieurs à un plafond réglementé, qui dépend de la zone d'implantation géographique du logement.

Il existe 4 zones géographique, fixées par l' arrêté du 10 août 2006 :

- zone A : Île de France, Côte d'azur et le Genevois français.

- zone B1 : les communes de plus de 150000 habitants

- zone B2 : les communes de moins de 150000 habitants

- zone C : le reste du territoire.

Ainsi, pour chaque zone, les plafonds de loyers mensuels (charges non comprises) par mètre carré sont (ces plafonds diffèrent du Robien recentré) :

- zone A : 15,92 €
- zone B1 : 11,06 €
- zone B2 : 9,04 €
- zone C : 6,63 €

La surface à prendre en compte pour le calcul des plafonds est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8m2.

S'agissant des locataires, leurs ressources s'entendent du revenu fiscal de référence au sens de l'article 1417 du code général des impôts, figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Plafonnement ressources 2006	**ZONE A**	**ZONE B1**	**ZONE B2**	**ZONE C**
Personne seule	32 268	23 968	21 971	21 822
Couple	48 226	35 198	32 265	29 332

Personne seule ou couple ayant une personne à charge	57 971	42 138	38 627	35 115
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	69 440	50 996	46 747	42 497
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	82 204	59 855	54 867	49 879
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	92 502	67 517	61 890	56 264
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 10 308	+ 7 667	+ 7 028	+ 6 389

Ces plafonds sont à comparer avec le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année 2004 du locataire.
La location ne peut être consentie à un ascendant ou descendant ou à un membre du foyer fiscal. Si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, il ne peut être loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.
Toutefois, les contribuables qui le souhaitent peuvent mettre leur logement à disposition d'un ascendant ou d'un descendant non rattaché à leur foyer fiscal, pendant une durée qui ne peut excéder 9 ans. Pour pouvoir bénéficier de cette possibilité, le bailleur doit avoir respecté les conditions du dispositif pendant 3 ans au moins. Le terme de la période d'application du dispositif est reporté d'une durée équivalente à celle pendant laquelle le logement a été mis à disposition. Pendant la mise à disposition, l'avantage fiscal est suspendu et le bailleur est soumis au droit commun d'imposition des revenus fonciers. La mise à disposition peut s'effectuer à titre onéreux ou gratuit.
En revanche, le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint, un membre de son foyer fiscal ou l'un de ses ascendants ou descendants, à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou para hôtelière.

B) la fiscalité du dispositif

Concernant l’avantage fiscal celui-ci est double :

- déduction spécifique de 30% des revenus bruts fonciers applicable pendant toute la durée de l'engagement de location, éventuellement prorogé.

- déduction au titre de l'amortissement du prix initial d'acquisition ou de construction du logement. Le propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers un amortissement égal à :
  →6% du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années,
  →4% de ce prix pour les deux années suivantes.

A l'issue de cette période, tant que la condition de loyer reste remplie, le propriétaire peut, par

période de trois ans et pendant six années supplémentaires au plus, continuer de bénéficier d'une déduction de l'amortissement égale à 2,5 %, en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou si la condition de ressources est remplie, en cas de changement de titulaire du bail.

Au total, le bailleur est donc en mesure d'amortir jusqu'à 65% du coût d'acquisition du logement. En cas d'acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements ou de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation.

La période d'amortissement débute le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Les travaux de reconstruction et d'agrandissement ultérieurs donnent lieu à l'application d'une déduction au titre de l'amortissement au même taux que l'investissement initial, si un nouvel engagement de location de 9 ans est conclu. Les dépenses résultant de travaux d'amélioration ultérieurs sont déduites obligatoirement sous forme d'un amortissement égal à 10% du montant de la dépense pendant dix ans.
Le plafond annuel d'imputation du déficit foncier sur le revenu global est de 10 700 euros.

S'agissant des obligations déclaratives, elles sont les mêmes que pour le « Robien recentré »

De même, en cas de non respect des engagements du bailleur, le revenu foncier est majoré du montant de la déduction spécifique et des amortissements déduits, sauf exception liées à sa situation (invalidité, licenciement, décès…)

<u>III) Le dispositif « Borloo dans l'ancien »</u>

Selon l'article 37 II de la loi ENL, à compter du 1er octobre 2006 un propriétaire bailleur peut conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyers inférieurs aux loyers de marché. En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale spécifique modulée en fonction de son engagement plus ou moins social.
Par ailleurs, si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut bénéficier, en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention majorée de l'ANAH dont le taux s'échelonne de 30% à 70% des travaux subventionnables toujours selon l'engagement plus ou moins social du propriétaire.

Le « Borloo dans l'ancien » est un outil qui contribuera à loger dans le parc privé existant, dans des conditions confortables et à des loyers abordables, plusieurs dizaines de milliers de nouveaux ménages par an, ménages aux revenus modestes ou moyens.

Le « Borloo dans l'ancien » se substitue au précédent dispositif « Besson dans l'ancien » à compter du 1e octobre 2006 (voir frise en introduction)

Les bailleurs concernés par ce dispositif sont les personnes physiques ainsi que les personnes morales non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Le bailleur prend l'engagement de louer le logement nu à usage de résidence principale du locataire pendant toute la durée de la convention qui le lie avec l'Anah. En conséquence, le bailleur s'engage à louer le logement pendant 6 ans en cas de conventionnement sans travaux et 9 en cas de conventionnement avec travaux subventionnés par l'Agence. Le bailleur peut renouveler son engagement par période de 3 ans.
La réglementation Anah autorise le propriétaire bailleur à céder son bien en cours de convention, sans aucune pénalité à condition que les engagements de location continuent d'être respectés par le nouvel acquéreur. En revanche, fiscalement, le supplément de déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement, sauf exceptions liées à la situation du bailleur (invalidité ou décès ou licenciement du contribuable ou l'un des époux soumis à imposition commune).

Le logement doit répondre aux normes de décence.

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, un nouveau bail doit être signé avec une personne autre que celle occupant le logement.

Le titulaire du bail doit être une personne physique autre :
-qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire (ou d'un associé de la société) ;
-qu'un ascendant ou un descendant du propriétaire (ou d'un associé de la société) ;
-qu'un ascendant ou un descendant de l'un des membres du foyer fiscal du propriétaire (ou d'un associé de la société).

L’avantage fiscal tiré de ce nouveau dispositif permet au bailleur de pratiquer une déduction spécifique sur le montant de son revenu brut foncier tirés de la location d’un logement conventionné.
Cette déduction constitue une charge déduite du revenu brut foncier :

- à hauteur de 30% lorsque le bailleur opte pour un conventionnement intermédiaire.

- à hauteur de 40% s’il choisi un conventionnement social ou très social. En cas de prolongation de son engagement vis-à-vis de l’ANAH, le bailleur bénéficie de la déduction spécifique pendant la durée de la convention.

Précisons enfin que ce régime ne peut pas être cumulé avec un certain nombre d’autres avantages fiscaux.

IV) Comparaison des dispositifs « Robien recentré » et « Borloo populaire »

ROBIEN RECENTRE	**BORLOO POPULAIRE**
SIMILITUDES	SIMILITUDES
L’ objectif est de réorienter l’investissement locatif dans le logement neuf	

Le logement doit être loué nu à titre de résidence principale pendant 9 ans	
Le loyer au m2 est plafonné	
Le zonage est plus précis en 4 zones.	
Nature des opérations éligibles	
Affectation de la location	
Bailleurs concernés	
Les engagements du bailleur	
DIFFERENCES	DIFFERENCES
Moins avantageux fiscalement : amortissement limité à 50% du montant de l'investissement sur 9ans	Plus avantageux fiscalement : l'amortissement peut atteindre 65% du prix d'acquisition sur 15 ans
Pas de déduction au titre des loyers	Déduction de 30% sur les revenus bruts (loyers)
Différences sur les plafonds de loyers mensuels par zones géographiques.	
Différences de conditions relatives aux locataires	
Dispositif applicable à compter du 1e septembre 2006	Dispositif applicable à compter du 1e janvier 2006

BIBLIOGRAPHIE

www.lesiteimmobilier.com

www.logement.gouv.fr

www.senat.fr

www.immobilier-robien.fr

www.atria-conseil.com

www.anil.org

www.robienouborloo.com

Code Général des Impôts